



**Arbeitshilfe für die
Erhebung der unüberbauten
Bauzonen in der
Nutzungsplanung**

Unüberbaute Bauzonen

Impressum

Herausgeber

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR)

Arbeitsgruppe AGR

Anita Schnyder
Bernhard Künzler
Rolf Wohlfahrt
Stefan Ghioldi

Auftragnehmer

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
3013 Bern

Karin Widler-Albrecht
André König

Download PDF

www.be.ch/unueberbaut

Inhalt

1	Einleitung	2
2	Zeitpunkt und Umfang der Erhebung	3
3	Arbeitsprozess	4
3.1	Bestimmen der bestehenden unüberbauten Bauzonen	4
3.2	Erfassen der geplanten Änderungen der unüberbauten Bauzonen	6
3.3	Bereinigen der unüberbauten Bauzonen nach der Vorprüfung	6
4	Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	7
4.1	Unüberbaute Bauzonen als ein Teil der Nutzungsreserven	7
4.2	Anrechenbare unüberbaute Bauzonen	8
4.3	Nicht anrechenbare Bauzonen	8

1 Einleitung

Ausgangslage	Das teilrevidierte RPG erteilt den Kantonen und Gemeinden den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 3 und 15a RPG). Dazu muss bekannt sein, wo Nutzungsreserven in den rechtskräftigen Bauzonen bestehen. Diese müssen nach Art. 47 RPV von den Gemeinden beim Erlass der Nutzungsplanung in der Berichterstattung an die Genehmigungsbehörde dargelegt werden ¹ . Die Nutzungsreserven setzen sich aus den unüberbauten Bauzonen und den Reserven auf überbauten Bauzonen zusammen. In der vorliegenden Arbeitshilfe wird die Erhebung der unüberbauten Bauzonen durch die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dargelegt.
Kantonale Übersicht	Als Grundlage für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen dient die kantonale Übersicht über die unüberbauten Bauzonen. Diese basiert auf der Erhebung, die der Kanton in Zusammenarbeit mit den Gemeinden im Jahr 2015 erstellte. Sie wird durch das AGR jährlich aufgrund der Daten der amtlichen Vermessung aktualisiert, d.h. um die überbauten Flächen reduziert sowie allenfalls mit den im Rahmen einer Nutzungsplanung zur Genehmigung eingereichten Daten nachgeführt (Art. 61 Abs. 6 BauG).
Anwendung unüberbaute Bauzonen	<p>Eine verlässliche und aktuelle Übersicht über die unüberbauten Bauzonen (Baulandreserven) ist eine zentrale Grundlage für viele Anwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Bestimmung des Baulandbedarfs Wohnen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans – die Bauzonenstatistik des Kantons und des Bundes – die Berichterstattung über den Stand der Raumplanung zuhanden des Grossen Rats und des Bund – die Erarbeitung von kommunalen und regionalen Richtplanungen (z. B. RGSK) – die Arbeitszonenbewirtschaftung – weitere Anwendungen. <p>Die Karte der unüberbauten Bauzonen wird im Internet publiziert². Sie dient so der interessierten Bevölkerung und weiteren Akteuren.</p>

¹ Art. 47 Abs. 2 RPV verlangt ausdrücklich, dass vom Planungsträger dargelegt wird, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen (vgl. Arbeitshilfe „Bericht nach Art. 47 RPV“).

² Zugang über www.be.ch/sein oder direkt unter <http://ow.ly/4n8OsZ>

2 Zeitpunkt und Umfang der Erhebung

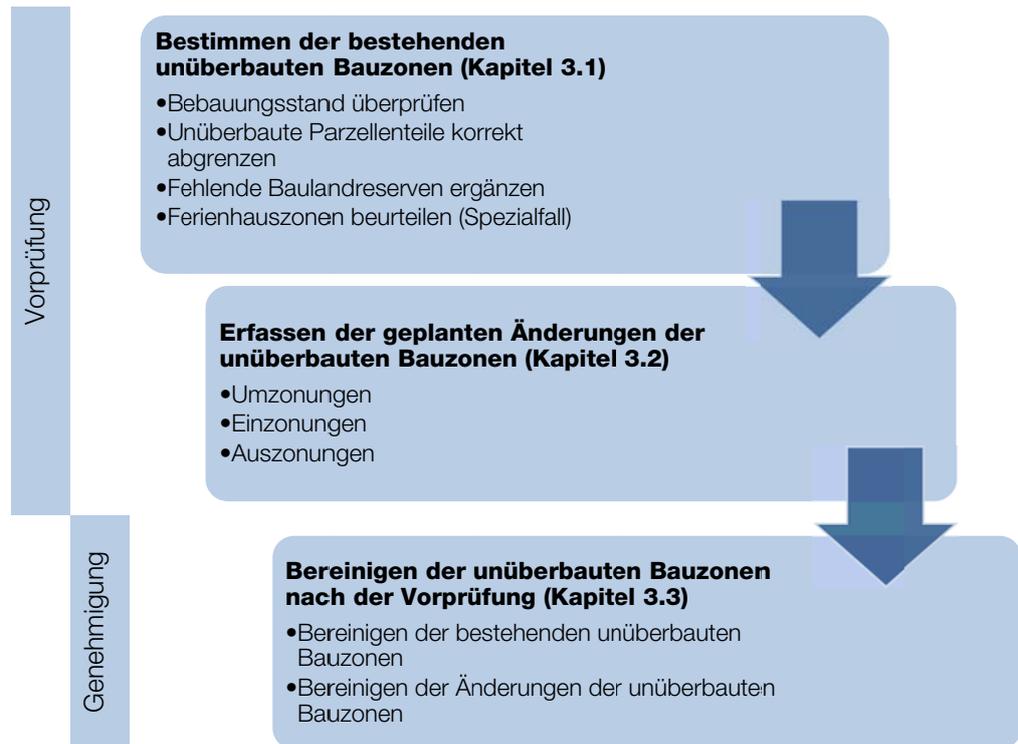
Wann ist die Erhebung erforderlich?	Der Nachweis der Baulandreserven ist bei Um-, Ein- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen nach Art. 15 RPG erforderlich.
Was wird bearbeitet?	<p>Der Nachweis hat jeweils die gesamte Gemeinde und folgende Bauzonen zu umfassen³:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnzonen – Mischzonen – Kernzonen – Arbeitszonen – Ferienhauszonen – Hotelzonen – Zonen für öffentliche Nutzungen – Zonen für Sport und Freizeit – Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen, sofern sie eine der obigen Bauzonen betreffen. <p>Basierend auf der gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung aktualisierten Baulandreserven sind auch die geplanten Um-, Ein- und Auszonungen der unüberbauten Bauzonen darzulegen (vgl. Kapitel 3).</p>
Technischer Leitfaden	<p>Die Erhebung der unüberbauten Bauzonen erfolgt auf Basis der kantonalen Übersicht direkt in einer WebGIS-Geoportalkarte.</p> <p>Der Technische Leitfaden „Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung“ enthält die Anleitung der Arbeitsschritte in der WebGIS-Geoportalkarte.</p>
Ergebnisse der Erhebung	<p>Nach der Bearbeitung kann in der WebGIS-Geoportalkarte automatisch ein Bericht für die unüberbauten Bauzonen sowie einer für die als überbaut bezeichneten Bauzonen mit zusammengefassten Ergebnissen generiert werden. Die Berichte sind dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV resp. den Vorprüfungs- und Genehmigungsunterlagen beizulegen.</p> <p>Zudem stehen den Gemeinden/Ortsplanern alle Flächen mit den dazugehörigen Informationen in Form von Geodaten zur Verfügung.</p>

³ Nicht erhoben werden weitere Zonen in denen keinen neuen Hauptbauten erstellt werden können wie z. B. Abbauzonen, Weilerzonen, Grünzonen usw.

3 Arbeitsprozess

3-stufiges Vorgehen

Nachstehende Grafik bietet einen Überblick über das dreistufige Vorgehen zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen via WebGIS-Geoportalkarte⁴.



Dreistufiges Vorgehen zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen

3.1 Bestimmen der bestehenden unüberbauten Bauzonen

Bestehende unüberbaute Bauzonen

Zu Beginn werden die unüberbauten Bauzonen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestimmt. Dies geschieht durch Überprüfen und Bereinigen der unüberbauten Bauzonen in der WebGIS-Geoportalkarte:

1. Bebauungsstand überprüfen
2. Unüberbaute Parzellenteile korrekt abgrenzen
3. Fehlende Baulandreserven ergänzen
4. Ferienhauszonen beurteilen (Spezialfall)

Massgebend ist dabei die Definition der unüberbauten Bauzonen gemäss Kapitel 4.

Nachfolgend werden die Arbeitsschritte 1 – 4 genauer erläutert.

⁴ Für die technische Anleitung der Bearbeitung in der WebGIS-Geoportalkarte ist der entsprechende technische Leitfaden beizuziehen.

1. Bebauungsstand überprüfen	<p>Es ist zu prüfen, ob die als unüberbaut ausgewiesenen Parzellen und Parzellenteile korrekt angegeben sind. Dabei ist insbesondere der Bebauungsstand zu überprüfen und allenfalls zu korrigieren. Wurde eine Parzelle oder ein Parzellenteil inzwischen überbaut oder ist sie aus anderen Gründen keine anrechenbare Reserve, wird die Fläche nicht gelöscht, sondern es ist via Geoportalkarte eine Begründung anzugeben. Die Antworten sind standardisiert (mögliche Gründe siehe Kapitel 4.3).</p> <p>Wurden Parzellen mittlerweile teilweise überbaut, sind die unüberbauten Parzellenteile exakt abzugrenzen (vgl. nächster Absatz).</p> <p>Vereinzelte wird in der Nutzungsplanung (z.B. Baureglement) in den Misch-, Kern- oder Ferienhauszonen ein maximaler Wohnanteil festgelegt. In solchen Fällen kann dieser ebenfalls erfasst werden.</p>
2. Unüberbaute Parzellenteile korrekt abgrenzen	<p>In der kantonalen Übersicht über die unüberbauten Bauzonen liegen die unüberbauten Bauzonen parzellenscharf vor und sind in ganze oder teilweise unüberbaute Parzellen unterteilt. Die teilweise unüberbauten Parzellen wurden in der kantonalen Übersicht generell zu 50 % der Parzellenflächen angerechnet⁵. Im Rahmen der Nutzungsplanung hat zur Bestimmung des Baulandbedarfs eine exakte Abgrenzung der unüberbauten Parzellenteile zu erfolgen. Dies bedarf teilweise einer tiefergehenden raumplanerischen Betrachtung (unter Berücksichtigung des Baureglements wie z. B. kleiner und grosser Grenzabstand sowie weiteren Nutzungsvorschriften z. B. für Ferienhauszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen).</p>
3. Fehlende Baulandreserven ergänzen	<p>Wenn bestehende unüberbaute Bauzonen in der kantonalen Übersicht fehlen, sind diese Parzellen oder Parzellenteile zu ergänzen.</p>
4. Ferienhauszonen beurteilen (Spezialfall)	<p>Ferienhauszonen sind vornehmlich für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern bestimmt (Art. 76 Abs. 1 BauG). Der Bau von Erstwohnungen ist somit nicht ausgeschlossen.</p> <p>Falls jedoch im Rahmen der Nutzungsplanung (Baureglement oder Überbauungsordnung) Erstwohnungen explizit ausgeschlossen wurden, ist dies entsprechend zu vermerken.</p> <p>Diese Unterteilung ist erforderlich, da unüberbaute Ferienhauszonen in denen ein Erstwohnungsanteil zulässig ist, den Baulandreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen angerechnet werden. Andernfalls dient die Erhebung der unüberbauten Ferienhauszonen lediglich dem Bauzonenmonitoring.</p>
Prüfung durch das AGR	<p>Im Rahmen der Vorprüfung werden die Angaben der Gemeinde zu den unüberbauten Bauzonen durch das AGR ebenfalls direkt in der WebGIS-Geoportalkarte überprüft.</p> <p>Bei Bedarf können die Gemeinden vor der Vorprüfung die unüberbauten Baulandreserven erheben und im Rahmen einer Voranfrage nach Art. 109a BauV durch das AGR prüfen lassen.</p>
Ergebnis	<p>Als Ergebnis liegen die korrigierten Baulandreserven über alle Bauzonen vor. Die unüberbauten Bauzonen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen dienen in der Nutzungsplanung als Grundlage für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs.</p>

⁵ Im Rahmen der Ersterhebung 2015 hatten die Gemeinden lediglich die Frage zu beantworten, ob auf dem vorgeschlagenen Parzellenteil gemäss baurechtlichen Bestimmungen eine weitere Hauptbaute realisiert werden kann.

3.2 Erfassen der geplanten Änderungen der unüberbauten Bauzonen

Änderungen der unüberbauten Bauzonen

Neben dem Festlegen der Baulandreserven gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung sind die Änderungen der unüberbauten Bauzonen ebenfalls via WebGIS-Geoportalkarte zu erfassen:

1. Umzonungen von unüberbauten Bauzonen innerhalb der Bauzone
2. Einzonungen von unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen sowie anderen Bauzonen
3. Auszonungen von unüberbauten Bauzonen

Prüfung durch das AGR

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens werden diese Flächen ebenfalls durch das AGR geprüft.

Grundlage für DM.16-Npl-BE

Die erfassten Daten können zudem als Grundlage für die Überführung der revidierten Nutzungsplanung ins Datenmodell DM.16-Npl-BE dienen.

3.3 Bereinigen der unüberbauten Bauzonen nach der Vorprüfung

Aktualisierung der unüberbauten Bauzonen per Datum
Beschlussfassung

Vor der Genehmigung sind allfällige Korrekturen und Änderungen sowohl der bestehenden unüberbauten Bauzonen⁶ (per Datum Beschlussfassung in der Gemeinde) sowie der Um-, Ein-, und Auszonungen wiederum via WebGIS-Geoportalkarte nachzuführen und die Berichte sind den Genehmigungsunterlagen beizulegen.

Mit der Genehmigung wird die Baulandreserve der Wohn-, Misch- und Kernzone gemäss revidierter Nutzungsplanung der Gemeinde festgelegt. Zudem wird dieser Stand im Rahmen der jährlichen Aktualisierung in die kantonale Übersicht integriert (alle erhobenen unüberbauten Bauzonen, vgl. die eingangs erwähnten Anwendungszwecke).

⁶ Massgebend für die Bestimmung des Baulandbedarfs.

4 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Nachfolgend werden die für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen massgebenden Begriffe definiert.

4.1 Unüberbaute Bauzonen als Teil der Nutzungsreserven

Nutzungsreserven und
Arbeitsgrundlagen

Nutzungsreserven umfassen

- die unüberbauten Bauzonen (Baulandreserven) und
- die Reserven auf überbauten Flächen (Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung).

Der Kanton stellt den Gemeinden mit der Karte „Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK“ eine Arbeitsgrundlage mit den Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen und Reserven auf überbauten Flächen) zur Verfügung. Zu den Reserven auf überbauten Flächen sind weitere Ausführungen in der Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ zu finden⁷.

Bei den unüberbauten Bauzonen handelt es sich – wie in Kapitel 1 erläutert – um die Ergebnisse aus der kantonalen Übersicht. Die vorliegende Arbeitshilfe befasst sich nur mit diesen.

Legende

Inhalte

Nutzungsreserven BGF [m²] auf überbauten Bauzonen

- 20 bis 100
- 100 bis 500
- 500 bis 1000
- > 1000

Parzellen ohne Nutzungsreserven
(BGF <= 20m²)

unvollständige Datengrundlage oder
unüberbaute Bauzonen

Unüberbaute Bauzonen (AGR Methode)

Parzelle

Parzellenteil



Beispiel: Ausschnitt der Grundlagenkarte „Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK“

⁷ Siehe www.be.ch/sein

4.2 Anrechenbare unüberbaute Bauzonen

Unüberbaute Bauzonen	Als unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche > 300m ² , auf welchen unter Einhaltung der Nutzungsplanung mindestens eine Hauptbaute errichtet werden kann.
	Parzellen und Parzellenteile < 300m ² gelten als Baulandreserve, wenn sie je nach Proportion/Zuschnitt in Verbindung mit angrenzenden Baulandreserven (Bebauung über Parzellengrenzen hinweg oder Zusammen-/Umlegung) die obigen Voraussetzungen erfüllen.

Beurteilung von Überbauungsordnungen	In rechtskräftigen Überbauungsordnungen sind nicht realisierte Baubereiche mit ihrem dazugehörigen Umschwung anzurechnen. Kinderspielflächen, grössere Spielflächen, Detailerschliessungsanlagen, Besucherparkplätze und Infrastrukturanlagen (z. B. Retentionsanlagen) gelten nicht als Baulandreserven, sofern sie in der Überbauungsordnung so präzise festgelegt sind, dass darauf keine andere bauliche Nutzung zulässig ist.
--------------------------------------	--

4.3 Nicht anrechenbare Bauzonen

Nachfolgend wird erläutert, welche Bedingungen Flächen zu erfüllen haben, um als überbaute Bauzone zu gelten und damit nicht an die Baulandreserve angerechnet zu werden. Die genannten Gründe sind direkt via WebGIS-Geoportalkarte anzubringen.

a) **Überbaut**

Als überbaut gelten Parzellen(teile), die durch Bauten oder durch eine dazugehörige betriebsnotwendige Nutzung bereits belegt sind (in Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport, Hotelzonen etc. durch zonenkonforme Nutzungen)⁸ und auf denen keine weitere Hauptbaute erstellt werden kann.

Nicht ausreichend ist eine erteilte Baubewilligung. Die Schnurgerüstabnahme muss erfolgt sein.

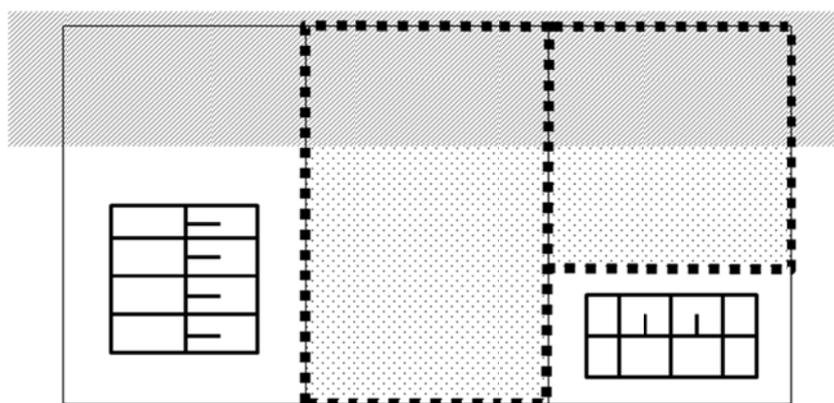
b) **Geometrie: Parzellenform/Zuschnitt**

Als überbaut gelten Parzellen(teile), die aufgrund ihrer Geometrie nicht überbaubar sind (z. B. länglicher Zuschnitt ohne angrenzende unüberbaute Bauzonen, welche zusammengelegt einen Bauplatz ergeben würden).

⁸ Massgebend bei der Beurteilung der Überbauung in Zonen für öffentliche Nutzungen ZOEN, Zonen für Sport und Freizeit ZSF sowie Hotel- und Ferienhauszonen ist, ob die effektiv vorhandene Nutzung der in der Zone zulässigen Nutzungsart entspricht. Je nach Zweckbestimmung einer Zone kann eine nicht bebaute Fläche als überbaut gelten, weil sie zonengemäss genutzt wird. Beispiele hierfür sind Sportanlagen in Zonen für öffentliche Nutzungen oder Zonen für Sport und Freizeit (sofern keine weiteren zonenkonformen Bauten zulässig sind). Auch eine mit Familiengärten belegte Parzelle in der Zone für öffentliche Nutzung mit entsprechender Zweckbestimmung gilt als überbaut, während Familiengärten in einer Wohnzone als Übergangsnutzung anzusehen sind und die Parzellen daher als unüberbaut gewertet werden.

c) Öffentlich-rechtliche Einschränkungen

Als überbaut gelten Parzellen(teile), auf welchen aufgrund öffentlich-rechtlicher Einschränkungen auf der verbleibenden Fläche keine Hauptbaute mehr realisierbar ist. Öffentlich-rechtliche Einschränkungen können sein: Baulinien, Bauabstände, Waldabstände und Gewässerräume⁹ sowie Freihaltebereiche von Leitungen. Abstands- und Freihalteflächen auf unüberbauten Parzellen(teilen), welche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 27 BMBV) zählen, gelten als Baulandreserve.



-  öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  verbleibende Fläche > 300m² (Hauptbaute möglich)
-  anrechenbare unüberbaute Bauzone
-  Parzellengrenzen

Anrechenbare unüberbaute Bauzonen bei öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

d) Privat-rechtliche Einschränkungen: Nutzungsübertragungen

Als überbaut gelten Parzellen(teile), wenn die noch nicht beanspruchte Nutzung mittels Dienstbarkeitsvertrag auf die unmittelbar angrenzende Bauparzelle übertragen wurde (Art. 32 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV). Die Nutzungsübertragung wurde durch die Gemeinde im Nutzungskataster nach Art. 33 BMBV oder in einem besonderen Verzeichnis der Nutzungsübertragungen festgehalten.

e) Schutzbestimmungen: Schutzgebiete und -objekte wie Hostet, Einzelbäume, Hecken

Als überbaut gelten Parzellen(teile), wenn gesetzliche oder planungsrechtliche Schutzbestimmungen auf bundes-, kantons-, regionaler- und kommunaler Ebene die Bauzonen überlagern und dadurch deren Bebaubarkeit verunmöglichen wie z. B. Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation, geschützte Hosteten und Einzelbäume.

⁹ Gewässerräume, welche als eigenständige Nutzungszone gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung ausgewiesen wurden, stellen keine Bauzone dar und werden entsprechend nicht angerechnet.

f) **Kinderspielplätze und grössere Spielflächen in grösseren Überbauungen**

Als überbaut gelten Parzellen(teile), wenn sich darauf Kinderspielplätze (Art. 44 BauV) oder grössere Spielflächen (Art. 46 BauV) in einer Wohnsiedlung gemäss Art. 43 BauV befinden.

g) **Betriebsnotwendige und festgelegte Parkplätze und Erschliessungsflächen**

Als überbaut gelten Parzellen(teile), wenn sie als betriebsnotwendige Erschliessungsflächen (nur für Arbeitsnutzung¹⁰) oder festgelegte Parkplätze dienen und bewilligt sind. Temporär angelegte Parkplätze¹¹ und Erschliessungen entsprechen einer Zwischennutzung und sind als Baulandreserven zu betrachten.

h) **Betriebsnotwendige Lager- und Umschlagplätze sowie Retentionsanlagen**

Als überbaut gelten Parzellen(teile), wenn sie einem betriebsnotwendigen und baubewilligten Lager-/Umschlagplatz (z. B. eines Logistik- oder Sägereibetriebs) entsprechen oder ein Regenwasserrückhaltebecken (Retentionsanlage) betreffen. Betriebliche Reserveflächen für allfällige Betriebserweiterungen dürfen nicht als überbaut bezeichnet werden.

¹⁰ BMBV Art. 27 Abs. 2: Hauszufahrten werden zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt.

¹¹ Davon ausgenommen sind Winterparkplätze in Zonen für öffentliche Nutzungen.